

# **EM EJENDOMME ApS**

Hovmarken 63  
2640 Hedehusene

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**17/08/2020**

**Henrik Fauerskov**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EM EJENDOMME ApS

Hovmarken 63

2640 Hedehusene

CVR-nr: 19876500

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hedehusene, den 17/08/2020

## **Direktion**

Erik Matthiesen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurdering af selskabets ejendom, der er værdiansat til skønnet dagsværdi på 13.500.000 kr., er forbundet med usikkerhed, såfremt nedennævnte betingede købsaftale ikke bliver gennemført.

Der er indgået betinget købsaftale - med en varighedsperiode frem til 31. marts 2021 - med et professionelt ejendomsudviklingsselskab om salg af ejendommen for 14. mio.kr.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 150.168 mod 203.786 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -358.997 kr. mod -316.090 kr. sidste år, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Regulering af ejendommen til dagsværdi ultimo regnskabsåret medfører en forøgelse af egenkapitalen med 1.435.428 kr., således at denne pr. 31. december 2019 udgør 3.535.376 kr.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at lade sit tilgodehavende på 8.534.393 kr. indestå i selskabet indtil selskabet har likviditet til tilbagebetaling og om fornødent tilføre yderligere likviditet, såfremt dette måtte vise sig påkrævet.

Det er herefter ledelses opfattelse, at selskabets likviditet er tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2020 lidt under niveau for 2019.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

COVID-19 har ingen indflydelse på selskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, er der foretaget sammendrag af regnskabsposterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "eksterne omkostninger".

I bruttoresultatet indgår lejeindtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som posterne vedrører.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Matthiesen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med tillæg af opskrivninger til dagsværdi. Afskrivninger foretages over forventet brugstid på grundlag af dagsværdien.

Der foretages afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 40 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger.

Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt ved salg af ejendommen og formindskes ved ned- og afskrivning af grunde og bygninger.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>150.168</b>	<b>203.786</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-265.428	-265.428
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-115.260</b>	<b>-61.642</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	1.646	1.355
Øvrige finansielle omkostninger .....		-335.801	-327.053
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-449.415</b>	<b>-387.340</b>
Skat af årets resultat .....	3	90.418	78.992
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-358.997</b>	<b>-308.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		-358.997	-308.348
<b>I alt</b> .....		<b>-358.997</b>	<b>-308.348</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		13.500.000	12.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>13.500.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.500.000</b>	<b>12.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		50.173	41.160
Andre tilgodehavender .....		1.698	1.698
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>51.871</b>	<b>42.858</b>
Likvide beholdninger .....		218.069	200.947
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>269.940</b>	<b>243.805</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.769.940</b>	<b>12.243.805</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		7.692.409	7.692.409
Overført resultat .....		-4.282.033	-5.358.464
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.535.376</b>	<b>2.458.945</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.100.655	861.073
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.100.655</b>	<b>861.073</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		437.187	486.161
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>437.187</b>	<b>486.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		48.974	48.974
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		63.355	32.505
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		8.534.393	8.306.147
Deposita .....		50.000	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.696.722</b>	<b>8.437.626</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.133.909</b>	<b>8.923.787</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.769.940</b>	<b>12.243.805</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	7.692.409	-5.358.464	0	2.458.945
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	-358.997	0	-358.997
Årets opskrivning .....	0	1.765.428	-330.000	0	1.435.428
Opløsning af tidligere års opskrivning .....	0	-1.765.428	1.765.428	0	0
Egenkapital, ultimo .....	125.000	7.692.409	-4.282.033	0	3.535.376

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte, udover selskabets direktør. Der er i lighed med sidste år ikke udbetalt løn m.v.

## 2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør 1.646 kr. (2018: 11.355 kr.).

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	90.418	78.992
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>90.418</u>	<u>78.992</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	3.638.195
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.638.195</b>
Opskrivninger primo	12.484.126
Årets opskrivning	1.765.428
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.249.554</b>
Af- og nedskrivning primo	-4.122.321
Årets afskrivning	-265.428
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-4.387.749</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.500.000</b>

Vurdering af selskabets ejendom, der er værdiansat til skønnet dagsværdi på 13.500.000 kr., er forbundet med usikkerhed, såfremt den i ledelsesberetningen omtalte betingede købsaftale ikke bliver gennemført. Ejendommen er sat til salg for et højere beløb. Da dagsværdien afhænger af markedsforholdene på salgstidspunktet, kan der være afvigelser fra den i årsrapporten fastsatte værdi i såvel positiv som negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Kreditinstitutter	486.161	48.974	437.187	240.156
	<b>486.161</b>	<b>48.974</b>	<b>437.187</b>	<b>240.156</b>

#### 6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er finansieret af moderselskabets eneanpartshaver.

Selskabet forventer et resultat for 2020 lidt under niveau for 2019.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at tilføre likviditet, såfremt dette måtte være påkrævet.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabet hæfter solidarisk med selskaberne i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter m.v. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser på skyldige selskabsskatter og kildeskatter m.v. udgør 0 kr. på balancedagen.

Herudover ingen kendte.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1